Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 11

Artikel: Portefeuille erweitert : Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen erstellen Ersatzneubauten mit viel Wohnkomfort

Autor: Bürgisser, Thomas

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247682

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen erstellt Ersatzneubauten mit viel Wohnkomfort

Portefeuille erweitert

22 grosszügige Wohnungen an zentraler, sonniger Lage in St. Gallen: Sömmerli 1 ist die erste Ersatzneubausiedlung der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen (Bawo). Ein Projekt, das sich aufdrängte – und einiges an Fingerspitzengefühl erforderte.

Klare geometrische Formen und elegante Eternitfassaden prägen das Erscheinungsbild.

Fotos: Tobias Siebrecht

Von Thomas Bürgisser

Das Sömmerli-Quartier in St. Gallen ist geprägt von kleinen Einfamilienhäusern und älteren Reihenhäusern. Quartiersträsschen durchziehen das ruhige Wohngebiet, das an erhöhter Lage nur rund anderthalb Kilometer westlich vom Hauptbahnhof liegt. Inmitten dieses familiären Umfelds stösst man auf moderne Mehrfamilienhäuser, die sich dank schlichtem Design hervorragend ins Bild fügen. Sie gehören der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen (Bawo). Es handelt sich um die erste Ersatzneubausiedlung der Genossenschaft und eines der ersten eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in der Ostschweiz. Wie kam es dazu?

Renovation oder Abbruch?

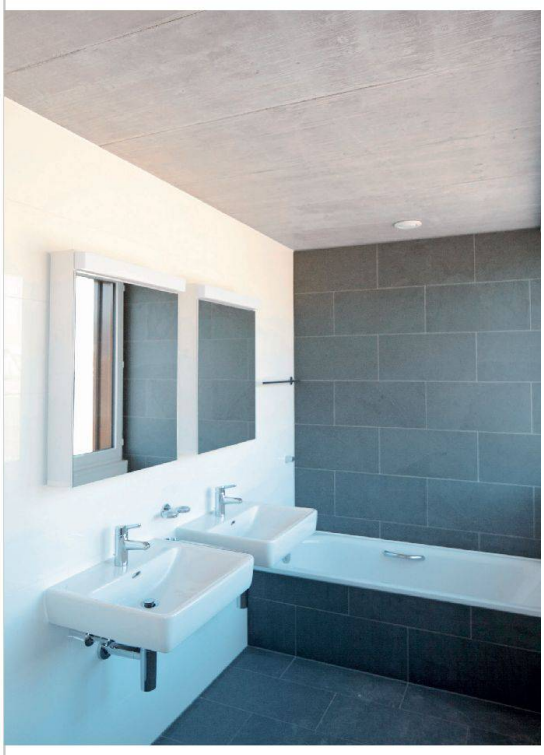
«Ein Abriss alter Häuser fällt nie leicht – für uns als Genossenschaft, aber vor allem natürlich für die Bewohner der alten Wohnungen. Trotzdem gab es für uns keine Alternative», erklärt Daniel Trochsler, Präsident der Bawo. Die Genossenschaft wurde 1929 gegründet und ist die grösste in St. Gallen. Sie besitzt rund 400 durchwegs ältere Wohnungen. «Das letzte Neubauprojekt war 1972. Seither wurde nur noch saniert. Dies führte dazu, dass das Immobilienportefeuille etwas veraltet war», erklärt Daniel Trochsler. Das widerspiegelte sich auch in der Durchmischung der Mieterschaft, die ein eher hohes Durchschnittsalter besitzt, sowie in den Mieten, die allesamt zwischen günstigen 500 und 1500 Franken liegen. >

Die lichtdurchfluteten Wohnungen bieten viel Wohnkomfort.

Zum veralteten Bestand gehörten die sechs Reihenhäuser mit insgesamt zwölf Wohnungen, die vormals an der Stelle der neuen Überbauung standen. Das Alter machte sich beim Grundriss, der Ausstattung und den energetisch ungenügenden Gebäudehüllen bemerkbar. «Es musste dringend etwas unternommen werden», so Daniel Trochsler. Zur Debatte standen eine Grundrenovierung, Erweiterungsbauten – oder eben ein Ersatzneubau. Die Bawo SG rechnete alles durch und kam zum Schluss, dass sich nur ein Neubau lohnen würde. Mit diesem Wissen wagte man 2008 den ersten Schritt vor die Genossenschafter, für einen Grundsatzentscheid. «Dieser fiel praktisch einstimmig für einen Neubau aus. Alle Mitglieder stimmten dafür – mit Ausnahme einiger bisheriger Mieter.» Das genügte Daniel Trochsler aber nicht. Er suchte mit allen das persönliche Gespräch, sicherte ihnen die Unterstützung der Genossenschaft zu und hoffte auf weitere Zustimmung. «Das erfordert viel Feingefühl, Zeit und Verständnis. Es sind immer auch persönliche Geschichten, die in solchen Wohnungen stecken. Trotzdem zeigten sich alle Mieter zum Schluss bereit, beim Projekt mitzumachen.» Gemeinsam machte man sich auf die Suche nach Lösungen – intern und extern. Einige bezogen im gleichen Quartier andere Reihenhäuser, die ebenfalls der Genossenschaft gehören. Für andere wurden externe Lösungen gefunden. «Zum Schluss waren alle zufrieden, auch wenn etwas Wehmut mitschwang.» Kündigen musste die Genossenschaft niemandem, das war auch für Daniel Trochsler wichtig.

Einbezug aller Parteien

Gleichzeitig machte man sich an die Feinplanung. Man beschloss, auf eine Generalunternehmung zu verzichten und von Beginn an alles selbst in die Hand zu nehmen, innerhalb einer Projektgruppe. Es war klar, das man ein modernes, zukunftsweisendes Projekt realisieren wollte, das die Bandbreite des Immobilienportefeuilles erweitern sollte. Wichtige Kriterien waren dabei die Grösse der Wohnungen, die moderne Aus-



Grossflächige Platten zeichnen die Bäder aus.

stattung, die Ökologie, aber auch behindertengerechtes Wohnen, was bisher bei der Bawo SG nicht möglich war. Finanziert wurde der Bau auf traditionelle Art durch Banken, was dank dem Einbringen des Grundstücks kein Problem darstellte.

Vor allem die Grösse der Wohnungen und die erwarteten Mietpreise sorgten immer wieder für Diskussionen innerhalb der Genossenschaft – hauptsächlich die vier geplanten Attikawohnungen. Im letzten Moment wurden deshalb zwei der vier Attikas in jeweils zwei 3½-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt. Noch bevor der Projektvorschlag fertiggestellt war, suchte man auch das Gespräch mit der Stadt und diskutierte die Pläne. Unter anderem auch deshalb, weil das Ortsbild in diesem Quartier als «schützenswert» eingestuft ist. «Der frühe Miteinbezug der Stadt führte dazu, dass später sämtliche Bewilligungen ohne Probleme erteilt wurden», so Daniel Trochsler. Einsprachen aus dem Quartier, die letztlich allesamt zurückgewiesen wurden, verzögerten aber den Baubeginn um rund ein Jahr.

Ökologie und Komfort

Im Juni 2010 begannen die Abbrucharbeiten. Heute, rund anderthalb Jahre später, blitzen die vier Mehrfamilienhäuser mit ihren hellen Eternitfassaden in der Herbstsonne. Zur Überbauung gehören auch eine Parkgarage mit 48 Parkplätzen, von denen die umliegenden Bewohner im Quartier mitprofitieren sollen, sowie ein Begegnungsraum mit Spielplatz. Der Bau ent-

Grundriss Obergeschoss Haus 1.

Blick auf die Eingangsseite.

Besonders grosszügig: Terrasse der Attikawohnung.

Alle Wohnungen besitzen grosszügige Sitzplätze oder Balkone.

spricht dem Minergiestandard. Dazu gehört eine Komfortlüftung, die in jeder Wohnung einzeln reguliert werden kann. Auch bei der Energieversorgung setzte man auf nachhaltige Lösungen. So bezieht man für die Heizung Fernwärme von der nahe liegenden Kehrichtverbrennung der Stadt St. Gallen. Die Warmwasseraufbereitung geschieht über Sonnenkollektoren, die auf einem der vier Häuser installiert wurden.

Die 22 hindernisfreien Wohnungen mit dreieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern verfügen über einen hellen, grosszügigen Wohnbereich sowie jeweils zwei Badezimmer. In den Küchen finden sich grosse Arbeitsflächen und viel Stauraum. Geschirrspüler und Steamer gehören zum Standard. Beim Innenausbau setzte man ganz auf natürliche Materialien wie Eichenböden in den Zimmern oder Schiefer in Küche und Bad. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen privaten Aussenraum in Form von Sitzplatz, Balkon oder Dachterrasse. Das Einzige, was in den Wohnungen fehlt, ist ein Waschturm. «Wir haben uns für Waschküchen entschieden. Trotz des hohen Komforts soll es doch noch genossenschaftliches Wohnen sein», schmunzelt Daniel Trochsler.

Gute Durchmischung

Die Ausstattung und die Grosszügigkeit der Wohnungen führten mit dazu, dass die Mietzinse vergleichsweise hoch sind. «Die Baukosten sind für alle gleich, egal ob Genossenschaft oder anderer Bauträger. Da können wir auch als Genossenschaft keine anderen Mietpreise anbieten», erklärt Daniel Trochsler. So waren die Mieten denn auch für einige Interessenten zu hoch. Andere wollten keine Komfortlüftung oder konnten sich mit der Raumeinteilung nicht anfreunden. Zwölf der 22 Wohnungen waren bis Mitte Oktober vergeben. Dies führt Daniel Trochsler auch auf die bis Ende Oktober andauernden Bauarbeiten zurück.

Das Ziel einer besseren Durchmischung des Immobilienportefeuilles scheint die Genossenschaft aber erreicht zu haben. So sind unter den neuen Mietern sowohl Singles, junge Paare, Familien als auch rüstige Pensionäre zu finden. Die Bawo SG achtet bei der Auswahl der Mieter auf ebendiese Zusammensetzung. Feste Vorgaben gibt es allerdings keine. Daniel Trochsler rechnet damit, dass bis Ende Jahr alle Wohnungen vermietet sind und das Projekt damit erfolgreich abgeschlossen wird.

Baudaten

Bauträgerin:
Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen

Architektur:
Hug Architekten, St. Gallen

Baumanagement und Bauleitung:
dec.jucker, Herisau (Projektleitung)
rsp Bauleitung AG, Herisau (Bauleitung)

Unternehmen (Auswahl):
Bärlocher Baugeschäft AG, St. Gallen (Baumeister)
Schubiger Küchen AG, St. Gallen (Küchen)
Holzbautechnik AG, Wittenbach (Fassaden)
Sanitär Wirth AG, St. Gallen (sanitäre Anlagen)
Ego Kiefer AG (Fenster)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:
22 Wohnungen verteilt auf 4 MFH,
Tiefgarage 48 Plätze

Baukosten (BKP 1-5):
10,35 Mio. CHF total
4520 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
3½-Zimmer-Wohnung (EG, 95 m²):
1710 CHF plus 228 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (OG, Nord, 108 m²):
2045 CHF plus 278 CHF NK

Anzeige

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer

Mehr Raum, mehr Licht, mehr Leben.
Glasfaltwände von Schweizer erweitern den Wohlfühl-Horizont.

Ob für Neubau oder Sanierung: Unsere Glasfaltwände bieten gestalterische Freiheit und sind auch in Minergiebauten einsetzbar, mit schlanken Profilen und in unzähligen Farben. Schweizer Qualität – auch bei unseren Regionalpartnern erhältlich.
Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch